



Quartierplan «Sunneblick» Beringen

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 2./19. August 2010

Öffentliche Auflage vom 27. August bis 16. September 2010

Einschreiben an Betroffene vom 24. August 2010

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber:

H. Schuler

F. Casura

Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt mit Beschluss Nr.
am

Genehmigung

Bearbeitung:

Gloor + Winzeler Raumplanung • Projektorganisation Dorfstrasse 33 8259 Rheinklingen

Wildberger Schuler Partner AG Ingenieure & Planer sia usic Mühlentalstrasse 28 8200 Schaffhausen

Ingress

Gestützt auf Art. 17ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG) und Art. 12 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung 2002 der Gemeinde Beringen (BNO 2002) wird der Quartierplan «Sunneblick» aufgestellt.

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Gemeinde Beringen sowie den Anwohnern des Quartiers angepasste, sinnvolle Bebauung mit hoher Wohnqualität, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung.

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

Bauvorschriften

Situationsplan 1:500

3. Geltungsbereich

- 3.1 Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet und umfasst die Grundstücke GB Beringen Nrn. 814, 815, 817 und 3084.
- 3.2 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen (BNO).

4. Etappierung und Parzellierung

- 4.1 Das Quartierplangebiet kann in Etappen erschlossen und überbaut werden. Die Reihenfolge der Etappen ist frei.
- 4.2 Das Quartierplangebiet kann im Einvernehmen der beteiligten Grundeigentümer neu parzelliert werden, sofern keine unüberbaubaren Restparzellen ohne spezielle Zweckbestimmung (z. B. Spielplatz, Begegnungsplatz) entstehen.

5. Erschliessung

- 5.1. Unverschmutztes Abwasser wie Dach- und Vorplatzwasser ist innerhalb des Quartierplangebietes möglichst oberflächlich oder, wenn dies nicht möglich ist, über Versickerungsanlagen versickern zu lassen.
- 5.2 Die schematische Lage der Bereitstellungsorte für Hauskehricht, Grünabfälle und Sperrgut richtet sich nach dem Situationsplan. Die dazu notwendigen Flächen sowie deren genaue Lage sind in Absprache mit der Gemeinde im Baugesuch nachzuweisen und zusammen mit der Bebauung auf privatem Grund dafür einzurichten.
- 5.3 Die zulässigen Zu- und Ausfahrten sind im Situationsplan schematisch dargestellt. Die gemäss der jeweils massgeblichen VSS SN Normen (zurzeit VSS SN 640 050 und SN 640 273) minimalen Sichtbermen sind einzuhalten. Die Ein- und Ausfahrten in die Schaffhauserstrasse sind auf dem privaten Grund so anzulegen und dauernd dafür freizuhalten, dass ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren von Personenwagen sichergestellt ist.
Eine Zu- und Wegfahrt über den Sonnenblickweg darf bezüglich dem gesamten Quartierplangebiet nur als untergeordnete Verkehrserschliessung verwendet werden.
Auf Grund der Gefahr einer möglichen Überschwemmung der Strasse „Hülstewise“ gemäss Gefahrenkarte (vgl. Auszug aus der Gefahrenkarte Gemeinde Beringen 1:5'000, kantonales

Tiefbauamt, Abteilung Gewässer, 18. Mai 2010 im Anhang; blau, mittlere Gefährdung) ist im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen, dass sich diese Gefahr nicht auf das Quartierplangebiet ausdehnen kann. Durch eine geschickte Umgebungsgestaltung ist im Rahmen von Baugesuchen im westlichen Teil des Quartierplangebietes die bestehende geringe Gefährdung (gelb) zu reduzieren resp. zu eliminieren, soweit dadurch keine anderen private Grundstücke durch diese Massnahme einer höheren Gefährdung ausgesetzt werden. Dabei muss auch eine Gefährdung von Sonderrisiken wie die Flutung von Tiefgaragen ausgeschlossen werden können.

- 5.4 Vor Erteilung einer Baubewilligung, jedoch spätestens bis nach einem halben Jahr nach der Genehmigung des Quartierplans ist folgende Dienstbarkeit zu bereinigen:

Grundbuch Beringen Nr. 817

20.10.1997 L Fusswegrecht
Anpassung des Dienstbarkeitsvertrages, Weitere Vereinbarungen:
Änderung Punkt 1, neuer Text: Die Einräumung der Personaldienstbarkeit erfolgt entschädigungslos
Ersatzlose Streichung von Punkt 2

- 5.5 Die erforderlichen Notzufahrten für Ambulanz und Feuerwehr sind im Baugesuchsverfahren durch den Gesuchsteller nachzuweisen.

6. Massvorschriften

- 6.1 Neben Unter- sowie einem Dach- resp. Attikageschoss sind im Quartierplangebiet für Hauptbauten grundsätzlich 3 Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschosse zählen Geschosse von durchschnittlich max. 3.2 m Höhe, welche ganz über dem gewachsenen oder gestalteten Terrain und unter dem Dachraum liegen.
- 6.2 Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäss BNO dürfen auf keinen Fall überschritten werden.
- 6.3 Ausserhalb des Quartierplangebietes gelegene Grundstücke in einer Bauzone dürfen durch Schattenwurf von Bauten des Quartierplangebietes nicht mehr betroffen sein, als dies durch Bauten der Einzelbauweise der Fall wäre.
- 6.4 Die im Situationsplan Unter „Hinweis“ eingetragene Fläche der Höhenbeschränkung, wonach darauf nur Hauptbauten mit höchstens 2 Vollgeschossen erstellt werden dürfen, stellt eine privatrechtliche Dienstbarkeit dar und kann mit gegenseitigem Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer aufgehoben werden.

7. Baulinie, spezielle Fläche

- 7.1 Bei der im Situationsplan eingetragene „Baulinie für Lärmschutz“ dürfen ein einheitlich gestalteter, bepflanzter Wall oder eine einheitlich gestaltete Lärmschutzwand resp. -mauer bis an die Baulinie erstellt werden. Diese dürfen die Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen. Bau und Unterhalt sind Sache des jeweiligen Grundeigentümers.
- 7.2 Die im Situationsplan eingetragene „Fläche für Kreisel“ stellt den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sicher (Option Kreisel). Die innerhalb dieses Bereiches dafür tatsächlich benötigte Fläche ist bei Bedarf unentgeltlich an den Kanton abzutreten.

8. Lärmschutz

- 8.1 Die möglichen baulichen Lärmschutzmassnahmen im Rahmen des Quartierplans sind in Punkt 7.1 geregelt.
- 8.2 Ist nicht von vornherein klar, dass die der Zone zugewiesenen Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) eingehalten werden können, ist mit dem Baugesuch durch den Gesuchsteller der Nachweis zu erbringen, dass diese Werte eingehalten werden können. Über das Erfordernis eines Nachweises entscheidet das Baureferat.

9. Gestaltung, Umgebung

- 9.1 Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien, Farbgebung sowie die Umgebungs- und Terraingestaltung.
- 9.2 Nicht genutzte Flachdächer von Hauptbauten und leicht geneigte Dächer bis 8° Neigung von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.
- 9.3 Entlang der Schaffhauserstrasse sind durch den oder die Grundeigentümer mindestens 3 Allee-bäume gemäss Situationsplan zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dazu kann eine der folgenden Baumarten gewählt werden: Säuleneiche, Amberbaum oder gleichwertiger, schmaler, hoher, standortgerechter Laubbaum mit einer Gesamthöhe von mindestens 8.0 m.
- 9.4 Die im Situationsplan eingetragene Linde ist zu erhalten. Bei deren Abgang ist sie zu ersetzen oder ein weiterer Alleebaum gemäss Punkt 9.3 zu pflanzen.
- 9.5 Für die übrige Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

10. Baugesuche

- 10.1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Darin sind auch allfällig geplante Massnahmen zur Vermeidung resp. Minimierung von Naturgefahren einzutragen.
- 10.2 Der westliche Teil des Quartierplangebietes ist gemäss Gefahrenkarte von einer geringen Gefährdung bezüglich Überschwemmung/Übersarung betroffen (gelbe Gefahrenzone, vgl. Ausschnitt der Gefahrenkarte im Anhang). Sofern diese nicht durch geeignete Massnahmen gemäss Punkt 5. 3 eliminiert werden können, ist für einen uneingeschränkten Versicherungsschutz für Bauten und Anlagen der Bauherr in Absprache mit der kantonalen Gebäudeversicherung zuständig.
- 10.3 Für Sonderrisiken (Tiefgaragen, Einstellhallen, etc.) ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise das Eindringen von Wasser ausgeschlossen werden kann und dass sich auf anderen Grundstücken dadurch die Gefahr nicht erhöht.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.
- 11.2 Der Quartierplan „Sunneblick“ wird mit der Genehmigung durch das Baudepartement verbindlich.
- 11.3 Werden Massnahmen zur Verminderung resp. Eliminierung von Naturgefahren gemäss Punkt 5.3 getroffen, beantragt die Gemeinde bis spätestens 3 Jahre nach deren Ausführung beim Kanton die Anpassung der Gefahrenkarte.



Kanton Schaffhausen

Auszug aus Gefahrenkarte Gemeinde Beringen 1:5'000

Legende

- Gefahrenstufe, Prozess: Wasser
- Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
 - Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
 - Geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
 - Restgefährdung (Hinweisbereich)
 - keine Gefährdung (nach heutigem Kenntnisstand)
- Matrixfeld im Gefahrenstufendiagramm
- Prozess: Rutsch/Sturz
- Rutsch
 - Sturz
- Zusatzinformationen
- Gerinne oberirdisch
 - Gerinne unterirdisch (Lage tw. ungenau)
 - Gemeindegrenze
 - Bearbeitungsperimeter
 - Perimeter-2d-Modellierung

0 100 200 300 400 500
Meter

Äquidistanz Höhenlinien 5m

Erstellungsdatum: 18. Mai 2010

Ersteller: mm/cw

